REGISTRATIEDOCUMENT

Vastgoed Syndicering Nederland n.v.

1 oktober 2026

Vastgoed Syndicering Nederland n.v. (hierna: 'VSN') is in 1998 opgericht en is statutair gevestigd in Driebergen-Rijsenburg. Per 4 november 1998 is VSN ingeschreven in de Kamer van Koophandel onder nummer 30151881. De statutaire directie wordt gevoerd door de heer ing. D. van Seventer en mevrouw drs. ing. C.A. de Bree.

Endor Erfgoed B.V. (KvK 69453780) houdt 75% van de aandelen A van VSN. Sonnenburch B.V. (KvK 80714234) houdt 12,5% van de aandelen A en Leeuwenburch B.V. (KvK 80713726) houdt de overige 12,5% van de aandelen A.
Stichting STAK Van Seventer Holding (KvK 30243574) houdt 100% van de aandelen B van VSN.

VSN heeft per 12 januari 2006 een vergunning verkregen van de Autoriteit Financiële Markten (hierna: 'AFM') om op te treden als beheerder in de zin van de Wet toezicht beleggingsinstellingen. Het doel van de beheerder is het optreden als beheerder voor beleggingsinstellingen als bedoeld in de Wet op het financieel toezicht (Wft). De vergunning is op 22 juli 2014 van rechtswege overgegaan in een nieuwe AIFMD (Alternative Investment Fund Managrs Directive) vergunning van de AFM.

VSN richt zich met name op de uitvoering van vermogensbeheer en -advies op het gebied van Nederlands vastgoed in de ruimste zin. Zij stelt daarbij het initiëren en beheren van beleggingsinstellingen in verhuurde woningen voor particulieren voorop. Dit doet zij in de vorm van het ontwikkelen, vormen en beheren van woningfondsen met een gemiddelde omvang van € 20 miljoen. Deze vorm van beleggen is fiscaal en beleggingstechnisch gezien aantrekkelijk (Box 3). De looptijd van een woningfonds is in principe zeven jaar met de mogelijkheid van verlenging. Het rendement wordt gehaald uit de exploitatie en de verkoop van de woningen.

VSN heeft vanaf 1998 56 beleggingsinstellingen (VSN Woningmaatschappen) op de markt gebracht. Woningmaatschap Vlissingen - Boulevard is de eerste VSN Maatschap die onder de vergunning, zoals afgegeven per 12 januari 2006, in de markt is geplaatst. Woningmaatschap Waddinxveen, Woningmaatschap Schiedam, Woningmaatschap Maastricht, Woningmaatschap Vlijmen, Woningmaatschap Hengelo, Woningmaatschap Rotterdam, Woningmaatschap Arnhem, Woningmaatschap Barneveld, Woningmaatschap Leeuwarden, Woningmaatschap Rhoon, Woningmaatschap Veghel, Woningmaatschap Nieuwerkerk, Woningmaatschap Goes, Woningmaatschap Zoetermeer, Woningmaatschap Rijswijk Buiten, Woningmaatschap Breda, Woningmaatschap Delft, Woningmaatschap Valkenswaard, Woningmaatschap Den Haag en Woningmaatschap Velp-Centrum zijn de laatste en enige Woningmaatschappen die onder het nieuwe AIFMD regime vallen.

Per 9 juli 2013 heeft VSN het beheer van zes beleggingsinstellingen (RFM Fondsen) overgenomen van RFM Regulated Fund Management B.V. Vier van deze instellingen zijn onder vergunning van de AFM in de markt geplaatst. Dit betreft RFM Woning-Winkelfonds III CV, RFM Woningfonds IV CV, RFM Woning-Winkelfonds V CV en RFM Woningfonds VI CV.

Per 31 december 2013 heeft VSN het beheer van twee beleggingsinstellingen (Solid Funds) overgenomen van Bouwfonds Investment Management. Deze instellingen zijn niet onder vergunning van de AFM in de markt geplaatst.

Per 1 juli 2016 heeft VSN het beheer van drie beleggingsinstellingen en per 1 januari 2017 van nog één beleggingsinstelling (Staal Woningmaatschappen) overgenomen van Staalbankiers. Deze instellingen zijn niet onder vergunning van de AFM in de markt geplaatst.

Geen van de van overgenomen fondsen valt onder het AIFMD regime.

De bewaarders van de fondsen zijn gevestigd aan de Hoofdstraat 87, 3971 KE in Driebergen-Rijsenburg. Het dagelijkse beleid van de bewaarders van de fondsen wordt gevoerd door de heer drs. H.H.H. Wieleman RA, heer T. Branbergen en de heer mr. P.A.E. Kerckhoffs. Voor nieuwe fondsen richt VSN een nieuwe, aparte bewaarder op.
Voor fondsen die onder de werkingssfeer van de AIFMD vallen heeft VSN bovendien een overeenkomst gesloten met een AIFMD bewaarder die naast de hiervoor genoemde bewaarders uit hoofde van de AIFMD richtlijnen aanvullende controlerende en toezichthoudende taken verricht. Het eigen vermogen van de AIFMD bewaarder bedraagt tenminste € 730.000. Een accountantsverklaring hieromtrent is beschikbaar.

Maandelijks ziet VSN er op toe dat zij voldoet aan de eigen vermogenseis. De procedure van deze toetsing is omschreven in het handboek administratieve organisatie en interne controle van de beheerder. Daarnaast vindt minimaal eenmaal per jaar bij het opmaken van de jaarrekening de toetsing van de vermogenseis plaats door een externe accountant. Een accountantsverklaring hieromtrent is beschikbaar.

Informatieverschaffing vindt minstens tweemaal per jaar plaats. De accountant maakt voor de beheerder binnen vier maanden na afloop van het boekjaar de jaarrekening en binnen 9 weken na afloop van de eerste helft van het jaar het halfjaarverslag op. De statuten, de jaarrekeningen en halfjaarverslagen van de beheerder worden gepubliceerd op de website van de beheerder.

VSN informeert haar participanten inzake de fondsen onder andere via haar website (www.vsnnv.nl). Op deze website is onder andere informatie beschikbaar over de krachtens de Wft vereiste informatie ten aanzien van de beheerder alsmede over de fondsen:

- het prospectus/informatiememorandum en de voorwaarden van de fondsen, waaronder de overeenkomsten van beheer en bewaring;
- de gecontroleerde jaarrekening van de beheerder;
- de gecontroleerde jaarrekening van de fondsen;
- het meest recente (beoordeelde) halfjaarverslag van de beheerder;
- de halfjaarverslagen en (indien van toepassing) de kwartaalverslagen van de fondsen;
- de overeenkomst van bewaarneming tussen de beheerder en de AIFMD bewaarder;
- het uittreksel van de Kamer van Koophandel van de beheerder;
- de vergunning van de beheerder;
- de statuten van de beheerder;
- de interne gedragscode van de beheerder.

Op verzoek wordt een afschrift van de hierboven genoemde informatie kosteloos verstrekt.

De Intrinsieke waarde van de participaties wordt tweemaal per jaar vastgesteld, per 30 juni en per 31 december op basis van een externe taxatie per ultimo boekjaar en wordt vermeld in de jaarrekening en de halfjaarverslagen van de fondsen.

VSN heeft 22 werknemers in dienst. Sinds de oprichting zijn 54 VSN Woningmaatschappen geplaatst met een totaal initieel belegd vermogen van circa € 1 miljard. Daarnaast is op 9 juli 2013 het beheer van zes fondsen van RFM Regulated Fund Management overgenomen. Deze fondsen kennen een belegd vermogen per overnamedatum van ruim € 150 miljoen. Per 31 december 2013 is bovendien het beheer van twee fondsen van Bouwfonds Investment Management overgenomen. Deze fondsen kennen een belegd vermogen per overnamedatum van circa € 50 miljoen. Tenslotte is per 1 juli 2016 en 1 januari 2017 het beheer van vier fondsen van Staalbankiers overgenomen. Deze fondsen kennen een belegd vermogen per overnamedatum van ruim € 100 miljoen.

VSN wordt bij de realisatie van de fondsen met betrekking tot de accountantscontrole en de fiscale en juridische aspecten begeleid en geadviseerd door respectievelijk Forvis Mazars N.V, Borgen Tax B.V. en Core Notariaat B.V.

De beheerder bevestigt dat publicatie door de beheerder van documenten van derden, zoals taxatieverslagen van taxateurs, onderzoeksrapporten van bouwkundigen en milieuadviseurs en onderzoeksrapporten en verklaringen van accountants, geschiedt met instemming van de betrokken partijen. De beheerder bevestigt dat deze informatie van derden correct is weergegeven en, voor zover VSN dit weet en heeft kunnen opmaken uit de door betrokken derden verstrekte informatie, daarbij geen feiten zijn weggelaten waardoor de verstrekte informatie onjuist of misleidend wordt.

Indien de beheerder de AFM verzoekt de verleende vergunning aan VSN in te trekken worden alle participanten hiervan schriftelijk aan hun huisadres op de hoogte gesteld.

Ten aanzien van de looptijd en de beëindiging van de beheeropdrachten is het volgende in de overeenkomsten van beheer en bewaring van de fondsen overeengekomen:

- VSN Woningmaatschappen: dat de beheerder de opdracht uitvoert voor een periode van 7 jaar (en in een enkel geval 15 jaar) met de mogelijkheid van verlenging en dat zowel de opdrachtgever als beheerder de mogelijkheid hebben om de opdracht te beëindigen met een opzegtermijn van 1 jaar.
- RFM Fondsen: dat de beheerder de opdracht uitvoert voor de duur van de fondsen en de vereffening na ontbinding en dat uitsluitend de opdrachtgever het recht heeft om de opdracht voortijdig te beëindigen indien de beheerder op ernstige wijze tekort schiet.
- Solid Funds: dat de overeenkomst is aangegaan voor de duur van de fondsen en de vereffening van het vermogen na ontbinding en dat de opdrachtgever het recht heeft om de opdracht voortijdig te beëindigen indien de beheerder op ernstige wijze en toerekenbaar tekort schiet.
- Staal Woningmaatschappen: dat de overeenkomst van kracht is voor een periode gelijk aan de initiële looptijd van de fondsen plus, in geval van verlenging van de maatschappen, ook voor de verlengingsperiode en dat zowel opdrachtgever als beheerder het recht hebben om de opdracht voortijdig te beëindigen in geval van niet of niet behoorlijk of niet tijdig voldoen aan de verplichtingen. Daarnaast hebben zowel opdrachtgever als beheerder het recht om de opdracht te beëindigen met een opzegtermijn van 1 jaar.